



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den Präsidenten des
Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

VORLAGE
17/5951

A02

8. November 2021

Für die Mitglieder des Ausschusses für
Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

**133. Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen
am Freitag, 12. November 2021**

Tagesordnungspunkt
Modellprojekt zum Kauf von Belegungsrechten

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage sende ich Ihnen den o. g. Bericht mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke



Bericht der Landesregierung an den
Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
des Landtags Nordrhein-Westfalen
für die Sitzung am 12. November 2021

Öffentliche Wohnraumförderung: Umsetzung eines Modellprojektes zum Ankauf von Belegungsrechten (Wohnraumförderjahr 2021)

Die Landesregierung hat sich im mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022 (WoFP) das Ziel gesetzt, neue und innovative Wege zur weiteren Entlastung besonders nachgefragter Wohnungsmärkte zu beschreiten. Als zusätzlicher Förderbaustein wurde daher im Förderjahr 2021 ein auf zwei Jahre (2021 und 2022) angelegter Modellversuch in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster zum Erwerb und zur Verlängerung von Belegungsrechten gestartet.

Die Ausgestaltung als zweijähriger Modellversuch bietet aus Sicht der Landesregierung Nordrhein-Westfalen den Vorteil, dass Erfahrungen gesammelt und – vor einer Verstetigung und Ausweitung des Förderangebots – die Förderkonditionen sowie -verfahren optimiert werden können.

Förderbausteine des Modellversuchs

Bei der Entwicklung des Modellversuchs wurden die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster intensiv eingebunden, so dass für beide Bestandteile des Modellversuchs (Erwerb und Verlängerung von Bindungen) zielführende, praxisnahe und attraktive Förderangebote erarbeitet wurden. Diese sehen wie folgt aus:

- a) Erwerb von Belegungsrechten
Eine rechtliche Grundlage des Modellversuchs sind die neuen Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen (BEB) an nicht gebundenen Wohnungen.

Demnach gewährt das Land Nordrhein-Westfalen Vermieterinnen bzw. Vermietern einen Zuschuss, wenn diese sich im Gegenzug dazu verpflichten, bei Neuvermietung eine Miete von anfänglich höchstens 7,00 Euro pro Quadratmeter/Monat (Niveau der M4+-Städte nach den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen) festzulegen und der jeweiligen Stadt ein Benennungsrecht für die Wohnung für den Zeitraum von fünf bzw. zehn Jahre zu gewähren. Die Zuschusshöhe ist



dabei abhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete und kann bis zu 3,00 Euro pro Quadratmeter/Monat Wohnfläche betragen. Grundsätzlich ist eine Förderung bei freien oder in Kürze freiwerdenden Wohnungen möglich, für die nach Einschätzung der jeweiligen Stadt ein Bedarf auf dem Wohnungsmarkt besteht und die zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind. Zudem sollte die Wohnung über eine Gasetagen- oder Zentralheizung, über Isolierverglasung sowie einen Freisitz verfügen. Von der Förderung profitieren Mieterinnen und Mieter der Einkommensgruppe A, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer einer Wohnung mit 65 m² kann somit bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 9,50 Euro pro Quadratmeter/Monat für einen zehnjährigen Bindungszeitraum einen einmaligen Förderzuschuss in Höhe von 19.500 Euro erhalten. Bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 10 Euro pro Quadratmeter/Monat kann der Zuschuss zu einer 65 m² großen Wohnung sogar 23.400 Euro betragen.

b) Verlängerung von Belegungsrechten

Die neuartigen Förderkonditionen des Modellversuchs im Bereich der Verlängerung von Bindungen sind in Nummer 2.3.1.4 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) geregelt.

Bei geförderten Wohnungen, die zeitnah aus der Bindung herausfallen, können im Falle einer Bindungsverlängerung ein zusätzlicher Tilgungsnachlass von 10 Prozent auf die Restvaluta des NRW.BANK-Darlehens sowie Zinsfreiheit für den Verlängerungszeitraum gewährt werden. Zusätzlich besteht für die Fördernehmerinnen bzw. Fördernehmer die Möglichkeit, im Rahmen der Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches die Miethöhe auf die nach WFB für das Förderjahr 2021 geltende Bewilligungsmiete (derzeit 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, siehe Nummer 2.3.2.1) zu erhöhen.

Fördervolumen und Verwaltungsverfahren

Für den zweijährigen Modellversuch wurden insgesamt 10 Millionen Euro pro Jahr eingeplant. Die Mittel stellt das Land Nordrhein-Westfalen den Bewilligungsbehörden der Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster entsprechend der Anzahl ihrer Einwohnerinnen und Einwohner budgetiert zur eigenständigen Verausgabung und Bewilligung nach den Förderbestimmungen zur Verfügung. Die Auszahlung der Zuschüsse sowie der Tilgungsnachlässe



bzw. die Gewährung der günstigen Zinskonditionen obliegen der NRW.BANK.

Übersicht Budgets der Städte des Modellversuchs:

- Bonn: 1,5 Millionen Euro
- Düsseldorf: 2,5 Millionen Euro
- Köln: 4,5 Millionen Euro
- Münster: 1,5 Millionen Euro

Potenzialanalyse und Ergebnisse

Vor dem Start des Modellversuchs wurden durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen sowie die NRW.BANK Analysen mit Blick auf die Potenziale der Förderbausteine durchgeführt. Der Erwerb von Bindungen ist in erster Linie abhängig von der Fluktuation in den Städten. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Förderfälle sich in diesem Rahmen bewegen werden.

Mit Blick auf die Bindungsverlängerung hat eine Auswertung der NRW.BANK ergeben, dass in den Jahren 2021 bis 2025 in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster bei rund 1.800 Wohnungen die Bindungen auslaufen werden.

- **Im Wohnraumförderjahr 2020 wurden in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster insgesamt für 1.990 Wohneinheiten Bewilligungen aus der öffentlichen Wohnraumförderung ausgesprochen:**

Bonn:	177 Wohneinheiten
Düsseldorf:	197 Wohneinheiten
Köln:	1.077 Wohneinheiten
Münster:	539 Wohneinheiten

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die NRW.BANK sowie die Bewilligungsbehörden der betreffenden Städte sind im stetigen Austausch mit der Wohnungswirtschaft sowie interessierten Vermieterinnen und Vermietern. Nachdem Interessenbekundungen an das Ministerium herangetragen wurden, werden im Laufe der nächsten Monate erste Anträge erwartet.

Fortentwicklung des Programms

Um die Attraktivität des Modellversuchs zu steigern und noch mehr Förderfälle zu erreichen, wird derzeit gemeinsam mit den Städten Bonn, Düsseldorf,



Köln und Münster eine Evaluierung des bisherigen Modellversuchs durchgeführt. Dabei wird erörtert, wie die Förderbausteine optimiert werden können. Im Fokus stehen dabei insbesondere folgende Aspekte:

- Verbesserung des Förderwerts der Bausteine (Zuschusshöhen bei Erwerb bzw. Höhe der Tilgungsnachlässe bei Verlängerung von Bindungen)
- Erweiterung des Modellversuchs auf die „M4-Städte“ entsprechend der Einordnung des aktuellen Gebietskulissengutachtens für die Wohnraumförderung (u.a. Essen, Dortmund, Bielefeld, Solingen, Neuss, Aachen, Paderborn, etc.) und somit eine Generierung weiterer Potenziale in 63 zusätzlichen Städten
- Vereinfachung des Verfahrens.